

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成出售任何證券之要約、購買或認購任何證券之要約邀請，並本公告也並非旨在邀請此等要約或邀請。尤其是，本公告僅供參考及並不構成在香港、美國出售任何證券之要約或購買或認購任何證券之要約邀請，並且不構成在此等要約、邀請或出售在按有關司法管轄區的證券法作登記或獲豁免前為非法之任何司法管轄區亦不會進行任何證券出售或購買。萬物雲的證券並無根據美國一九三三年證券法(經修訂)(「美國證券法」)或美國任何州之證券法登記，亦不會於未作登記或未獲豁免遵守美國證券法之登記規定之情況下於美國境內提呈發售或出售。任何於美國進行之證券公開發售，將通過招股章程之方式進行，而相關招股章程將載有萬物雲及其管理層之詳細信息，以及其財務報表。現時本公司無意將萬物雲證券任何部分於美國進行登記或於美國進行公開發售。

vanke

CHINA VANKE CO., LTD.*

萬科企業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2202)

**建議分拆萬物雲空間科技服務股份有限公司
並於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市
及
海外監管公告**

本公告乃本公司根據《上市規則》第13.10B條、第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下之內幕消息條文而作出。

緒言

董事會欣然宣佈，於2021年11月5日，第十九屆董事會第十三次會議(「董事會會議」)審議並批准了萬物雲境外上市相關議案(「萬物雲境外上市相關議案」)。根據議案內容，本公司擬分拆本公司非全資附屬公司萬物雲於聯交所主板獨立上市。

萬物雲境外上市相關議案將分別以普通決議案或特別決議案的形式提呈股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會(如適用)審議批准。詳情如下：

以普通決議案提呈股東大會審議批准：

- (1) 《關於萬物雲境外上市符合〈關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知〉的議案》；
- (2) 《關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案》；
- (3) 《關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案》；
- (4) 《關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案》；
- (5) 《關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案》；及
- (6) 《關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案》；

以特別決議案形式提呈股東大會、A股類別股東大會及H股類別股東大會審議批准：

- (7) 《關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案》。

董事會會議審議情況

1. 關於萬物雲境外上市符合《關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》的議案

經逐項核對，公司認為本次分拆萬物雲境外上市符合《分拆指引》的相關規定，本公司作為萬物雲的控股股東，符合《分拆指引》中第二條規定的以下條件：

(1) 上市公司在最近三年連續盈利

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第1901118」號、「畢馬威華振審字第2000709號」及「畢馬威華振審字第2101136號」《審計報告》，公司2018年度、2019年度、2020年度實現的歸屬於母公司所有者的淨利潤分別為人民幣33,772,651,678.61元、人民幣38,872,086,881.32元、人民幣41,515,544,941.31元。公司最近三年連續盈利，符合《分拆指引》第二條第一款的規定。

- (2) 上市公司最近三個會計年度內發行股份及募集資金投向的業務和資產不得作為對所屬企業的出資申請境外上市

2019年4月、2020年6月，公司董事會根據一般性授權，分別向不少於6名承配人配發了262,991,000股與315,589,200股H股，配售所得款項淨額分別為人民幣66.43億元與人民幣71.65億元，配售所得款項分別用於償還公司境外債務性融資。

因此公司不存在最近三個會計年度內發行股份或募集資金投向的業務和資產作為對萬物雲出資申請境外上市的情形，符合《分拆指引》第二條第二款的規定。

- (3) 上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業的淨利潤不得超過上市公司合併報表淨利潤的50%

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第2101136」號《審計報告》，公司2020年度合併報表歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣41,515,544,941.31元，2020年度公司按權益享有的萬物雲歸屬於母公司淨利潤佔公司合併報表淨利潤的2.15%，未超過50%，符合《分拆指引》第二條第三款的規定。

- (4) 上市公司最近一個會計年度合併報表中按權益享有的所屬企業淨資產不得超過上市公司合併報表淨資產的30%

根據畢馬威華振出具的「畢馬威華振審字第2101136號」號《審計報告》，公司2020年度合併報表歸屬於母公司的淨資產為人民幣224,510,952,749.09元，2020年末公司按權益享有的萬物雲歸屬於母公司的淨資產佔公司合併報表淨資產的1.75%，未超過30%，符合《分拆指引》第二條第四款的規定。

- (5) 上市公司與所屬企業不存在同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職

- 1) 上市公司與所屬企業不存在同業競爭

公司的主營業務(除萬物雲外)為房地產開發與相關資產經營業務等。萬物雲的主營業務為空間科技服務，主要包括物業管理、設施管理及智慧城市綜合服務。公司和萬物雲有獨立的業務板塊，業務劃分清晰，所從事的主營業務不同，不存在實質性同業競爭和替代關係。

因此，公司與萬物雲不存在實質性的同業競爭。

2) 上市公司與所屬企業資產、財務獨立

公司與萬物雲均擁有獨立、完整、權屬清晰的經營性資產。

公司與萬物雲均設立了獨立的財務部門，配備了專門的財務人員，能獨立行使職權和履行職責。公司和萬物雲均根據現行會計製度及相關法律法規的要求，建立了健全獨立的財務核算體系，能夠獨立做出財務決策，具有規範的財務會計製度和財務管理製度。

公司與萬物雲均擁有獨立的銀行賬戶，獨立納稅。

因此，公司與萬物雲資產、財務獨立。

3) 上市公司與所屬企業經理人員不存在交叉任職

公司高級管理人員祝九勝先生、韓慧華女士、劉肖先生、朱旭女士未在萬物雲擔任除董事、監事之外的其他職務；萬物雲高級管理人員朱保全先生、楊光輝先生、鄒明先生及李慶平先生未與公司建立勞動關係。公司與萬物雲經理人員之間不存在交叉任職的情形。

綜上所述，公司與萬物雲不存在實質性的同業競爭，且資產、財務獨立，經理人員不存在交叉任職，符合《分拆指引》第二條第五款的規定。

(6) 上市公司及所屬企業董事、高級管理人員及其關聯人員持有所屬企業的股份，不得超過所屬企業到境外上市前總股本的10%

公司及萬物雲董事、高級管理人員及其關聯人員持有萬物雲的股份，未超過萬物雲到境外上市前總股本的10%，符合《分拆指引》第二條第六款的規定。

- (7) 上市公司不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，或其他損害公司利益的重大關聯交易

公司建立了完善的內控制度和管理體系，不存在資金、資產被具有實際控制權的個人、法人或其他組織及其關聯人佔用的情形，也不存在損害公司利益的重大關聯交易情形，符合《分拆指引》第二條第七款的規定。

- (8) 上市公司最近三年無重大違法違規行為

經查，公司最近三年不存在重大違法違規情形，符合《分拆指引》第二條第八款的規定。

綜上所述，公司所屬公司萬物雲境外上市符合《分拆指引》的相關規定。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

2. 關於萬物雲首次公開發行並境外上市方案的議案

- (1) 萬物雲境外上市方案主要內容：

- 1) 發行主體：萬物雲；
- 2) 上市地點：聯交所主板；
- 3) 發行股票的種類：H股，即境外上市外資股(以普通股形式)；
- 4) 股票面值：人民幣1.00元；
- 5) 發行對象：發行對象包括參與香港公開發售的公眾投資者，以及參與國際配售的國際投資者、中國境內的合格境內機構投資者(QDII)以及中國法律法規或中國境內經監管機構批准的其他可以進行境外證券投資的投資者；

- 6) **上市時間**：具體上市時間將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據境外資本市場狀況、審批進展及其他情況決定；
- 7) **發行方式**：發行方式為香港公開發售及國際配售。其中，香港公開發售，即在香港向公眾人士發售普通股；根據國際資本市場的慣例和情況，國際配售可包括：(1)依據美國1933年《證券法》及其修正案項下144A規則於美國向合格機構投資者進行的發售；和／或(2)依據美國1933年《證券法》及其修正案項下S條例進行的美國境外發行。本次發行的具體發行方式將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據境外資本市場狀況及其他情況決定；
- 8) **發行規模**：根據聯交所關於最低流通比例的規定和萬物雲未來發展的資金需求，發行的H股股數不高於萬物雲發行後總股本的15% (超額配售選擇權行使前)，並授予承銷商不超過上述發行的H股股數15%的超額配售選擇權。本次發行的最終發行數量將由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士根據法律規定、監管機構核準以及境外資本市場狀況決定；
- 9) **定價方式**：發行價格將在充分考慮萬物雲現有股東及境外投資者利益的情況下，根據國際慣例，結合發行時境外資本市場情況、萬物雲所處行業的一般估值水平以及市場認購情況，由萬物雲股東大會授權其董事會及董事會授權人士和承銷商根據路演和簿記的結果共同協商確定；
- 10) **承銷方式**：由全球協調人組織承銷團承銷；
- 11) **申請已發行的內資股／境內非上市股份到聯交所主板上市流通(即「全流通」)**：在符合中國證監會及上市地有關監管機構的監管政策及要求的條件下，萬物雲擬在本次H股發行前或上市後，根據與持有萬物雲境內非上市股份的股東的協商情況，擇機向監管機構申請將萬物雲境外上市前已發行的全部或部分內資股／境內非上市股份到聯交所上市流通；

- 12) **募集資金用途**：萬物雲本次境外公開發行H股所募集資金用途以萬物雲公告的招股說明書最終稿中的披露信息為準。具體發行規模確定以後，如出現募集資金不足募投項目資金需求的情況，萬物雲將根據實際需要通過其他方式解決；
- 13) **議案有效期**：本議案涉及的發行方案有效期限為二十四(24)個月，自本議案經公司股東大會審議通過之日起計算。

(2) 授權事項

上述內容為萬物雲境外上市的初步方案，為確保萬物雲境外上市的申請工作順利進行，公司提請股東大會授權董事會根據法律法規的變化情況、相關監管部門與證券交易所的要求與意見，結合實際情況對有關萬物雲境外上市方案等相關事宜進行調整、變更(法律法規規定必須由股東大會做出決議的事項除外)。同時由公司股東大會授權萬物雲股東大會、董事會及其授權人士在萬物雲境外上市方案(含經公司董事會修訂後的發行方案)的框架範圍內，制定和實施萬物雲境外上市的具體方案，包括但不限於萬物雲境外上市的上市時間、發行方式、發行規模、定價方式、募集資金用途等。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

3. 關於萬物雲上市後公司維持獨立上市地位承諾的議案

公司與萬物雲之間在人員、資產、財務、機構、業務等方面均保持獨立，做到了各自獨立核算，獨立承擔責任和風險，各業務板塊間能夠獨立自主運營。根據《公司法》、《證券法》以及《分拆指引》等法律、法規和規範性文件之相關規定，萬物雲境外上市後，不會對公司其他業務板塊的持續經營運作構成任何實質性影響，不影響公司維持獨立上市地位，符合上述法律法規的規定。

公司將按照《分拆指引》的規定聘請經中國證監會註冊登記並列入保薦機構名單的證券經營機構擔任公司財務顧問，就確保公司在萬物雲境外上市後仍然具備獨立的持續上市地位、保留的核心資產與業務具有持續經營能力發表獨立財務顧問意見，出具獨立財務顧問報告，並持續督導公司維持獨立上市地位。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

4. 關於萬物雲上市後公司持續盈利能力的說明與前景的議案

萬物雲的境外上市不會對公司其他業務板塊的持續經營運作構成任何實質性影響。萬物雲境外上市後將會優化其自身的公司治理及資本結構，為其後續發展提供更好的資金保障和資本運作空間，有力促進公司整體戰略升級與可持續發展。

綜上所述，萬物雲境外上市後，公司能夠繼續保持較好的持續經營與持續盈利能力。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

5. 關於公司持有的萬物雲股份申請「全流通」的議案

截至本公告日期，公司合計持有萬物雲660,602,000股股份，該等股份均為境內非上市股份，根據中國證監會頒布的《H股「全流通」業務實施細則》、《H股公司境內未上市股份申請「全流通」業務指引》的規定，公司擬委托萬物雲於萬物雲境外上市前後擇機向中國證監會申請將公司持有的萬物雲全部或部分境內非上市股份到聯交所主板上市流通(以下簡稱「**公司持有萬物雲股份全流通**」)。

若萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通完成前發生送股、資本公積金轉增股本等事項，則公司持有萬物雲股份全流通的境內未上市股份的數量將進行相應調整。為確保公司持有萬物雲股份全流通方案的順利進行，提請股東大會授權董事會，並由董事會在獲取授權的同時進一步轉授權公司總裁，根據具體情況決定或調整公司持有萬物雲股份全流通方案。

公司同意萬物雲在萬物雲境外上市前後，且在中國證監會核準文件的有效期內，擇機完成公司持有萬物雲股份全流通事宜，並給予萬物雲下列必要授權：

- (1) 授權萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通方案的基礎上，製定、實施並根據有關監管機構對公司持有萬物雲股份全流通的審核意見或要求調整公司持有萬物雲股份全流通的具體實施方案；
- (2) 授權萬物雲代表公司辦理公司持有萬物雲股份全流通的申報事宜，包括但不限於根據有關監管機構的要求，製作、修改、簽署、遞交、呈報、執行和公告公司持有萬物雲股份全流通的相關申報文件及其他法律文件；

- (3) 授權萬物雲在公司持有萬物雲股份全流通獲得有關監管機構核準／批准後，代表公司辦理相關股份的跨境轉登記和托管手續、外匯登記手續以及於聯交所上市事宜；
- (4) 授權萬物雲根據實際需要，選定參與公司持有萬物雲股份全流通相關股份買賣的境內證券公司；及
- (5) 授權萬物雲執行和處理與公司持有萬物雲股份全流通相關的其他必要事宜。

上述對萬物雲的授權期限為二十四(24)個月，自本議案經公司股東大會審議通過之日起計算。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

6. 關於提請股東大會授權董事會及董事會授權人士全權辦理與萬物雲境外上市有關事宜的議案

為保證萬物雲境外上市工作的順利開展與完成，根據《公司法》及《公司章程》等相關規定，現提請股東大會授權董事會在有關法律法規範圍內全權辦理與萬物雲本次境外上市有關事宜，包括但不限於：

- (1) 代表公司全權行使在萬物雲的股東權利，作出與萬物雲境外上市事宜相關的決議和決定（法律法規規定必須由股東大會做出決議的事項除外）；
- (2) 全權處理萬物雲境外上市向聯交所及中國證監會等相關部門提交相關申請等有關事宜；
- (3) 與萬物雲境外上市相關的其他具體事項，包括但不限於修改、簽署、遞交、接收、執行必要的協議和法律文件，根據適用的監管規則進行相關的信息披露等；
- (4) 在公司持有萬物雲股份數量範圍內，對公司持有萬物雲股份全流通方案進行必要調整，包括是否流通、流通的數量等；
- (5) 根據第15項應用指引的相關規定，決定、調整向H股股東進行配售的數量與比例；
- (6) 其他與萬物雲境外上市相關的必要事項。

董事會在獲取股東大會授權的同時，進一步將上述授權轉授權予公司總裁及其轉授權人士。

本授權的授權期限為二十四(24)個月，自本議案經公司股東大會審議通過之日起計算。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

7. 關於分拆萬物雲境外上市僅向公司H股股東提供保證配額的議案

就萬物雲境外上市，按照第15項應用指引的規定，本公司需適當考慮現有股東的利益，向公司現有股東提供萬物雲發行新股的保證配額。

由於目前向公司現有A股股東提供萬物雲境外發行新股的保證配額存在法律和政策等方面的障礙，為滿足第15項應用指引的規定，公司就萬物雲境外上市僅向本公司現有H股股東提供該等保證配額，配額比例預計不超過發行數量(未考慮超額配售選擇權的行使)的20%。

董事會會議表決結果：贊成10票，反對0票，棄權0票。

本公司將適時刊發載有該等決議詳情的通函以及就以上議案相關事項作進一步公告。

萬物雲之資料

萬物雲成立於2001年2月20日，為本公司之非全資附屬子公司，主營業務為空間科技服務，主要包括物業管理、設施管理及智慧城市綜合服務。

分拆萬物雲到境外上市的理由及裨益

董事會認為，分拆萬物雲符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- (1) 本集團看好空間科技服務行業未來的發展空間和潛力，如萬物雲境外上市得以實現，有利於本集團開發、經營、服務並重的轉型發展；
- (2) 萬物雲境外上市將使萬物雲擁有獨立的融資平台以及投資者基礎。萬物雲境外上市可使萬物雲能獨立於本公司直接進入資本市場進行股權及／或債務融資，為萬物雲的未來發展提供資金，進一步促進業務發展，提升萬物雲的競爭優勢。

保證配額及進一步公告

本公司董事會在審定有關為股東提供萬物雲股份的保證配額的詳情時，將充分考慮股東利益。有關保證配額的詳情尚未落實。本公司將於適當時候刊發進一步公告。

有關本公司及本集團的資料

本公司為一家總部位於中國深圳的房地產企業，其股份分別於聯交所主板(股份代號：02202)及深交所(股份代號：000002)上市。本集團主要從事住宅開發、物業服務、商業開發和運營、租賃住宅、物流倉儲服務、標準辦公與產業園、酒店與度假、教育、食品等業務。

《上市規則》的涵義

根據《上市規則》第14.29條，建議分拆構成一項視作本公司附屬公司權益的出售，因此萬物雲境外上市將被視作本公司出售附屬公司股本權益。如萬物雲境外上市的具體方案的有關百分比率達到《上市規則》項下第14章須予披露交易或更高的水平，本公司將另行遵守《上市規則》第14章項下的相關規定。

本公司股東及潛在投資者務請注意，萬物雲境外上市最終須待(其中包括)本公司股東批准以及中國證監會、聯交所及其他相關監管部門核准後，方可作實，並視乎董事會、及萬物雲股東大會、董事會等的最終決策、市場情況及其他因素的影響。因此，本公司股東及潛在投資者務請注意，本公司概不保證建議分拆及上市將會或於何時進行，故本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對其狀況或應採取之行動有任何疑問，建議諮詢其本身之專業顧問。

釋義

「A股」	指	本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的內資普通股，該等股份在深交所上市(股票代碼：000002)並以人民幣交易
「A股類別股東大會」	指	本公司不時舉行之A股類別股東大會
「董事會」	指	本公司董事會

「本公司」或「公司」	指	萬科企業股份有限公司，一家於1984年5月30日根據中國法律成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股票代號：2202)及其A股於深交所上市(股票代號：000002)
「公司法」	指	中國公司法，內容經不時修訂
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「全流通」	指	萬物雲申請已發行的內資股／境內非上市股份到聯交所主板上市流通
「公司持有萬物雲股份全流通」	指	公司擬委託萬物雲於萬物雲境外上市前後擇機向中國證監會申請將公司持有的萬物雲全部或部分境內非上市股份到聯交所主板上市流通
「股東大會」	指	本公司不時舉行之股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，包括萬物雲集團(除非另有所指)
「H股」	指	對本公司而言，指本公司股本中每股面值為人民幣1.00元的境外上市外資股，該等股份在聯交所上市(股票代號：2202)，並以港元交易；對萬物雲而言，指萬物雲境外上市及全流通後在聯交所上市並交易的境外上市外資股
「H股股東」	指	本公司H股股份持有人
「H股類別股東大會」	指	本公司不時舉行之H股類別股東大會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「畢馬威華振」	指	畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則，內容經不時修訂
「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日根據中國法律成立的股份有限公司

「萬物雲集團」	指	萬物雲及其附屬公司
「萬物雲境外上市」	指	本公司擬分拆萬物雲在聯交所主板掛牌上市
「第15項應用指引」	指	《上市規則》第15項應用指引
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《證券法》」	指	中國證券法，內容經不時修訂
「股份」	指	本公司的普通股，包括A股和H股
「股東」	指	股份持有人
「《分拆指引》」	指	《中國證券監督管理委員會關於規範境內上市公司所屬企業到境外上市有關問題的通知》(證監發[2004]67號)
「附屬公司」	指	具《上市規則》所賦予的涵義
「深交所」	指	深圳證券交易所
「%」	指	百分比

承董事會命
萬科企業股份有限公司
朱旭
公司秘書

中國，深圳，2021年11月5日

於本公告日期，董事會成員包括：執行董事郁亮先生、祝九勝先生及王海武先生；非執行董事辛傑先生、胡國斌先生及黃力平先生；以及獨立非執行董事康典先生、劉姝威女士、吳嘉寧先生及張懿宸先生。

* 僅供識別